



Lillebyområdet B6-1, Ladeveien 7B, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 3.7.2018
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Myrseth AS Arkitektkontor datert 20.4.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge tilrette for ny boligblokk med tilhørende uteoppholdsareal. Området inngår i områdeplan for Lilleby r20090017, og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (1113)

Hensynssone:

Frisikt (140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan vedlegges søknad om rammetillatelse. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplantning, belysning, gangveger, sykkelparkering, atkomst, avfallshåndtering, lekeområder, uterom på tak og støttemurer.

3.2 Renovasjon

Ny bebyggelse skal tilknyttes områdets avfallssuganlegg. Det skal være maks avstand på 50 meter fra inngangsdører til innkastpunkt.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal opparbeides innenfor planområdet. Det tillates ikke plassert avfallskonteinere og lignende utendørs på ubebygd grunn.

3.3 Uterom

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med tanke på lek for større barn i skolealder, med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Uterommene skal beplantes, også med trær.

Boliger i første etasje skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen, på bakkeplan eller på sokkel.

3.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB).

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

3.5 Bilparkering

Parkeringsdekning skal være på minimum 0,5 p-plass og maks 1,0 p-plass pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet. Minst 5 % av p-plassene skal være tilpasset forflytningshemmede.

Det tillates ikke bakkeparkering innenfor B6-1. Inn- og utkjøring i parkeringskjeller skal være via underjordisk kulvert fra parkeringskjeller i planområdet Lilleby B6-2.

Del av underjordisk parkeringskjeller som ligger under uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle inntil 70 cm jordoverdekning.

Minst 5 % av parkeringsplassene innenfor B6-1 skal tilrettelegges for lading av ladbar motorvogn, og det skal tilrettelegges for at antallet kan utvides til minimum 10 %.

3.6 Sykkelparkering

Det skal etableres minst 2,0 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal anlegges i kjeller. Minst 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være egnet til transportsykkel, 2,5 m lang og 1 m brei. Det skal legges til rette for ladning av elsykkel i parkeringskjeller.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealformål

Innenfor planområdet tillates etablert en boligblokk med inntil 40 leiligheter.

4.2 Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse innefor planområdet er 2800 m² BRA. Bruksareal helt under terreng regnes ikke med i maks tillatt BRA.

Området skal bygges ut med minimum 10 boenheter per dekar.

4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Det tillates etablert utkragede balkonger 1,0 meter ut over byggegrense. Det skal være minimum 3,0 meter fra ferdig opparbeidet terreng til underkant balkong.

4.4 Bebyggelsens høyder

Ny boligblokk oppføres delvis i fire etasjer og delvis i seks etasjer. Maks byggehøyder er angitt med kotehøyder på plankartet.

Tekniske installasjoner tillates inntil 2,5 meters høyde på maks 10 % av takarealet på bebyggelsen.

4.5 Bebyggelsens utforming

Innganger til bygget skal være fra Stjørdalsveien.

Det tillates ikke svalganger.

Bebyggelsen skal utføres med flatt tak.

4.6 Leilighetssammensetting

Det tillates ikke ettroms leiligheter.

Det tillates maksimum 55 % toroms leiligheter.

Minimum 15 % av leilighetene i planområdet skal være fireroms eller større.

4.7 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boligene skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være felles uterom på terrengnivå og på felles takterrasse mot vest. Uterom tillates ikke på øverste tak.

Felles uteoppholdsareal skal ha universell tilgjengelighet.

Oversikt over boligenes bruksareal samt privat og felles uteoppholdsareal skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

§5 REKKEFØLGEKRAV

5.1 Veger

Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt, vist i områdeplan for Lilleby, planid r20090017, skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

o_KV1 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV9 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor planområdet.

o_KV11 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

5.2 Gang-/sykkelveg

o_GS1 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet gis ferdigattest.

o_GS6 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet gis ferdigattest.

o_GS7 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet gis ferdigattest.

5.3 Gangveg og sykkelveg

Sykkelveg o_SV1, o_SV2, gangveg o_GV1, o_GV2, o_GS12, o_GS13 i <Planid: r20090017>, og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

5.4 Grønnstruktur og turvei

o_G1 og o_G2 i <Planid: r20090017> skal opparbeides som grønnstruktur og være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_G4 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

5.5 Friområder

o_FRI3 og o_FRI1 i <Planid: r20090017> med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_FRI2 i <Planid: r20090017> skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

5.6 Etablering av tekniske anlegg

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning, her under avfallssug, skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Permanent avfallssugløsning skal være etablert før brukstillatelse for nye boliger kan gis.

5.7 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

5.8 Trygg skoleveg og atkomst til friområder

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

5.9 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

5.10 Tiltak mot støy

Støyskjerm for uterom skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRINGEN

6.1 Krav vedrørende anleggsstøy

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i

anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

6.2 Geotekniske forhold

Rapport fra geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

6.3 Vilkår om forurenset grunn

Dersom det avdekkes forurenset grunn skal det, før det gis igangsettingstillatelse, lages tiltaksplan for håndtering av forurenset masse som skal være godkjent av forurensningsmyndigheten.

6.4 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune.

Dato og signatur